



# Dominicé Swiss Property Fund

Mars 2024

Présentation des résultats semestriels au 31 décembre 2023

Augmentation de capital 2024

## SOMMAIRE

- **Equipe du Fonds Immobilier**
- **Revue Macroéconomique**
- **Portefeuille Immobilier**
- **Résultats Semestriels du Fonds et Indices Clés AMAS**
- **Indices Environnementaux selon AMAS**
- **Augmentation de Capital 2024**
- **Pipeline d'Acquisitions**
- **Projets de Densification en Cours et à Venir**
- **Prévisions et Perspectives**
- **Informations Additionnelles**



Chemin de Rueyres 1, 1092 Belmont-sur-Lausanne



Rue des Moulins 36-42, 1400 Yverdon-les-Bains

# Equipe du Fonds Immobilier

## ÉQUIPE DU FONDS IMMOBILIER\*

### COMITÉ D'INVESTISSEMENT



Dr. Michel Dominicé

*Associé Senior*



Pierre de Saab

*Associé*



Diego Reyes

*Gérant Senior du Fonds*



Maureen du Sordet

*Project Manager*



Fabrice Morel

*Asset Manager*



Marie Lemaître

*Finance Manager*

### RELATIONS INVESTISSEURS



Aiste Ortiz

*Senior IR Manager*



Martin Spreng

*IR Manager*



Pascale Imhoff

*CCO*



Michael Heintze

*CRO*



Liv Droz

*COO*

### COMPLIANCE, RISQUES, OPERATIONS

\* Biographie de l'équipe à la fin de la présentation

## FOCUS SUR L'ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

### GÉRANT SÉNIOR DU FONDS



Diego Reyes

- **Titrisation immobilière:** 10 ans d'expérience en tant que Directeur administratif et financier de Solvalor Fund Management SA.
- **Stratégie d'investissement immobilier:** 10 ans d'expérience en tant que responsable du fonds Solvalor 61.
- **Diplômes:** Certification en gestion d'entreprise / Certificat de formation immobilière (USPI) / Diplôme d'économie et de commerce.

### FINANCE MANAGER



Marie Lemaître

- **Evaluation immobilière:** expérience en évaluation de biens immobiliers de rendements et de projets de développement au sein de CBRE, leader en conseil immobilier.
- **Finance d'entreprise:** 8 ans d'expérience en audit externe (PwC) et en finance d'entreprise (Groupe Rolex).
- **Diplômes:** Master en immobilier de l'Institut d'Études Immobilières de Genève (IEI) / Master en comptabilité, contrôle de gestion et finance (HEC Lausanne).

### PROJECT MANAGER



Maureen du Sordet

- **Développement immobilier :** expérience dans le dimensionnement et la réalisation de projets immobiliers au sein de la société CBRE, leader en conseil immobilier.
- **Gestion d'actifs immobilier:** expérience dans la mise en place de stratégies de développement & rénovation et stratégie ESG à moyen et long terme.
- **Ingénierie et construction:** 10 années d'expérience au sein des sociétés Sétra, Technip et Ingeni SA,
- **Diplômes :** Master of Science en ingénierie structurale de l'Imperial College London et de l'ENTPE. Échange universitaire et programme de recherche à Columbia University – New York City.

### ASSET MANAGER



Fabrice Morel

- **Gestion immobilière:** 17 ans d'expérience en tant que gestionnaire de portefeuilles immobiliers pour le compte de clients institutionnels au sein de la régie de Rham SA.
- **Immobilier résidentiel:** conseil stratégique aux propriétaires institutionnels dans la gestion à moyen et à long terme de leur patrimoine immobilier.
- **Diplômes:** Brevet Fédéral de gérant d'immeubles.

# Revue Macroéconomique

# FED: VOLONTÉ AFFICHÉE DE RETOUR DE L'INFLATION A 2%, MAIS SANS EMPRESSEMENT

## L'environnement monétaire de notre époque

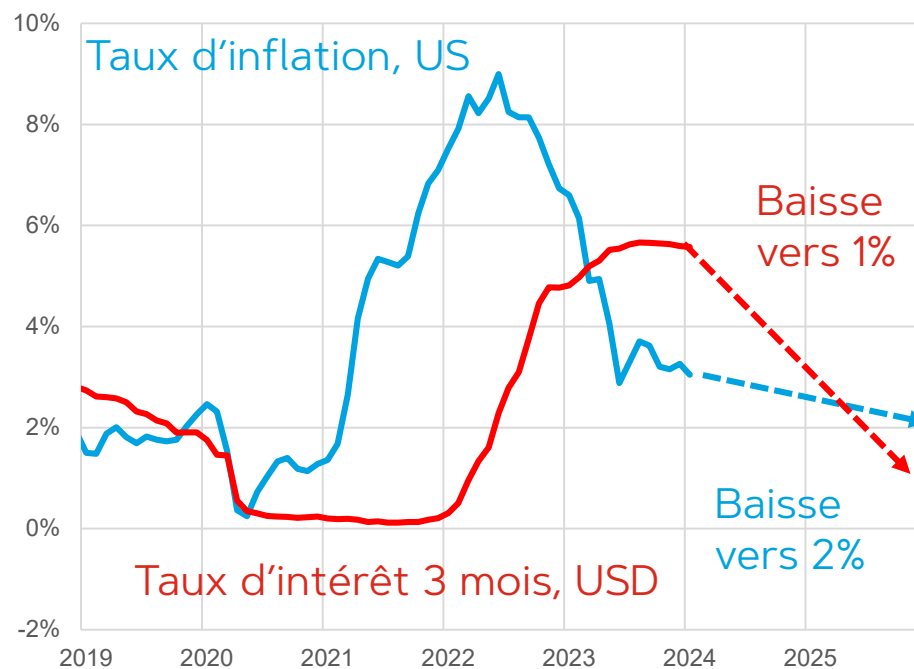
- **Capitalisme à taux d'intérêt négatifs** (les taux d'intérêt compensent rarement l'inflation)
- **L'économie à stimulus permanent**

## Sources d'influence spécifiques en 2024

- Une économie américaine encore forte
- Un marché du travail tendu
- Des vacants très élevé dans les bureaux, un risque de crise du crédit immobilier

## Ce qu'il faut attendre

- Lent recul de l'inflation en 2024 et début de la baisse des taux d'intérêt
- A terme, inflation à 2% et taux d'intérêt à 1%



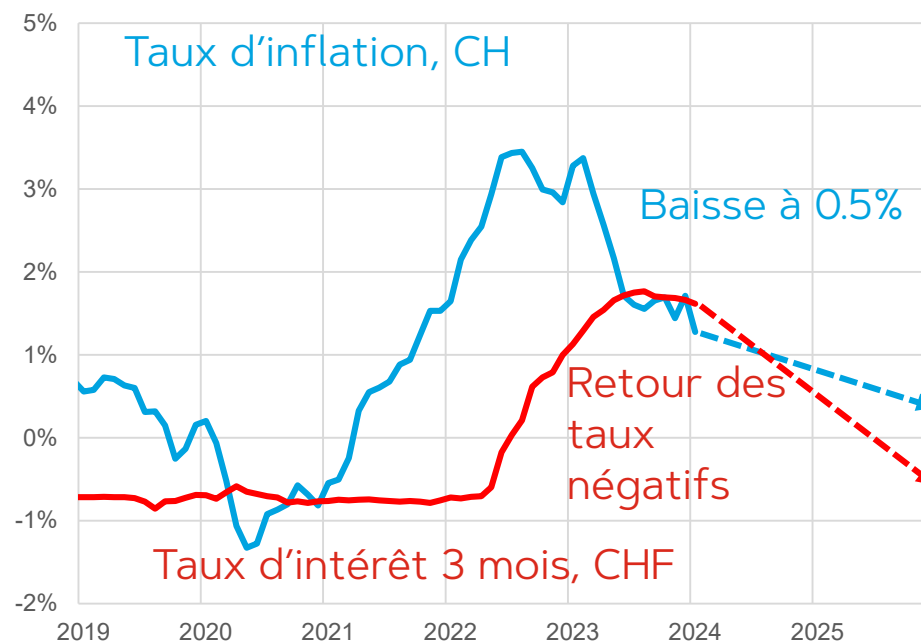
## EN SUISSE, SCÉNARIO SIMILAIRE MAIS SUR DES NIVEAUX PLUS BAS

### La BNS bénéficie de facteurs favorables dans sa lutte contre l'inflation

- **La hausse du franc**, un instrument efficace de réduction d'inflation
- Pays créancier net, budgets équilibrés
- Population attachée à la stabilité monétaire

### A terme, le retour des taux d'intérêt négatifs

- Risque d'un bilan BNS surdimensionné, risque de la hausse du CHF, risque de la déflation
- Des taux négatifs difficilement évitables



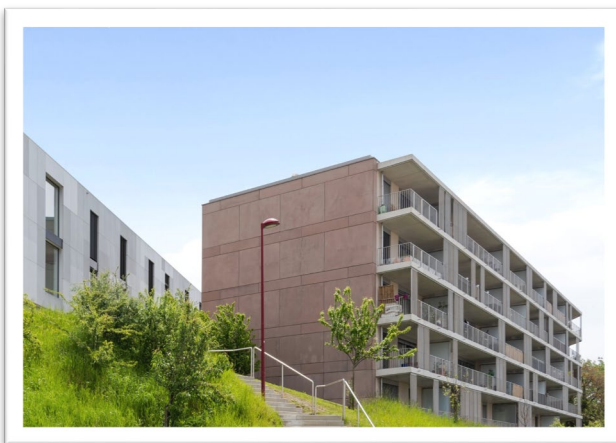


# Portefeuille Immobilier

## PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL EN SUISSE ROMANDE

Une stratégie d'investissement axée sur **5 points clés** :

- Des **immeubles locatifs** à dominance **résidentielle**
- Localisés sur **l'arc lémanique**
- Des objets situés dans les **centres urbains**, proche des **commodités** et des **transports**
- Des biens bénéficiant d'un **potentiel** de **densification**, de **redéveloppement** et/ou d'une **réserve locative** attractive
- Un rendement net cible situé entre **2.5%** et **3.0%**



Chemin du Rionzi 43-53, Le Mont-sur-Lausanne



Rue du Couvaloup 5-7, Morges

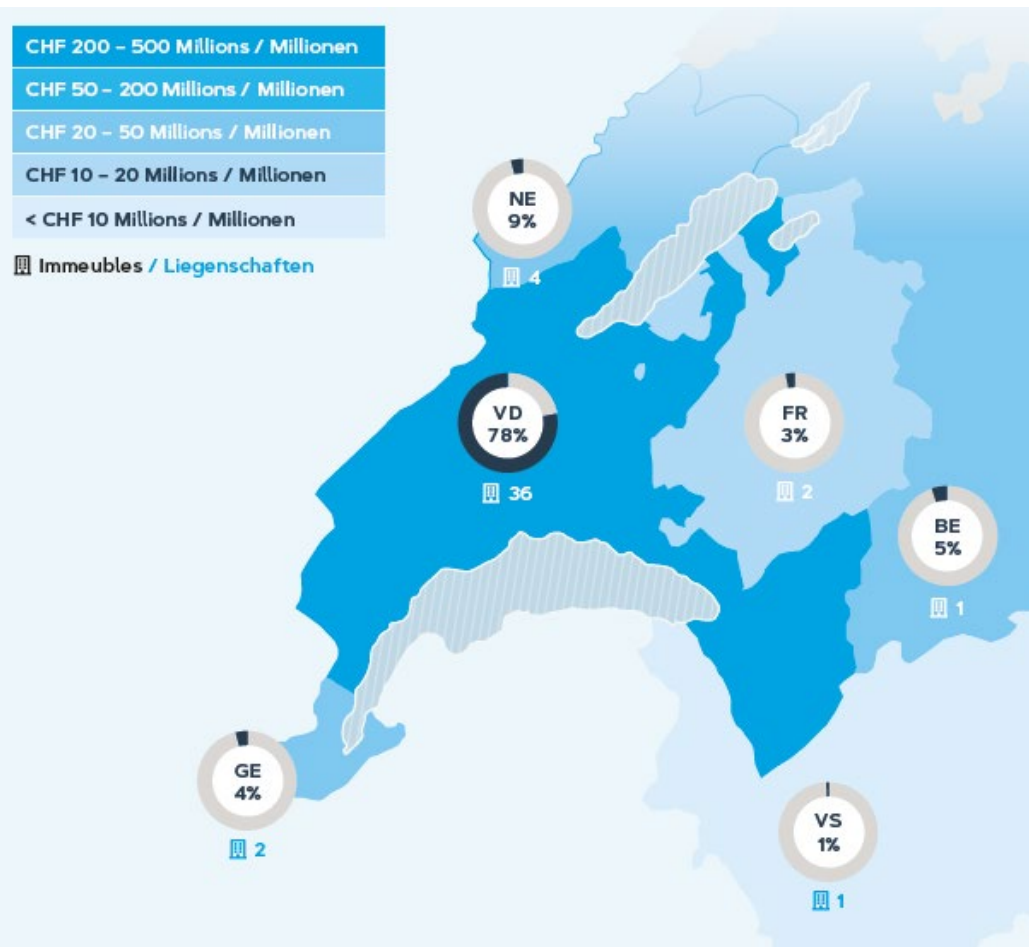


Rue des Draizes 55-61, Neuchâtel

## POSITIONNEMENT DU PORTEFEUILLE

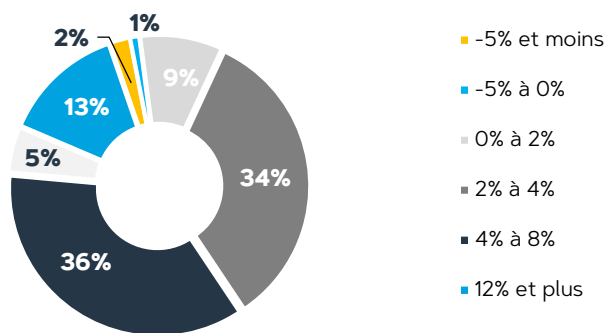
	Décembre 2023	Juin 2023
Valeur vénale	<b>547 Mios</b>	531 Mios
Prix de revient	<b>522 Mios</b>	507 Mios
Nombre immeubles	<b>46</b>	45
Nombre appartements	<b>1'022</b>	1'003
Surfaces commerciales	<b>24'452 m<sup>2</sup></b>	25'910 m <sup>2</sup>
Etat locatif théorique <sup>2</sup>	<b>23.3 Mios</b>	22.5 Mios
Revenus locatifs	<b>11.3 Mios<sup>3</sup></b>	21.9 Mios
Ratio EL/VV <sup>2</sup>	<b>4.30%</b>	4.29%
Ratio EL/PR <sup>2</sup>	<b>4.50%</b>	4.49%
Taux de vacant <sup>1</sup>	<b>1.63%</b>	2.22%
Taux d'actualisation moyen pondéré	<b>3.36%</b>	3.40%

- 1 Ce taux exclut les vacants pour travaux
- 2 Hors immeubles en construction
- 3 Sur une période de 6 mois

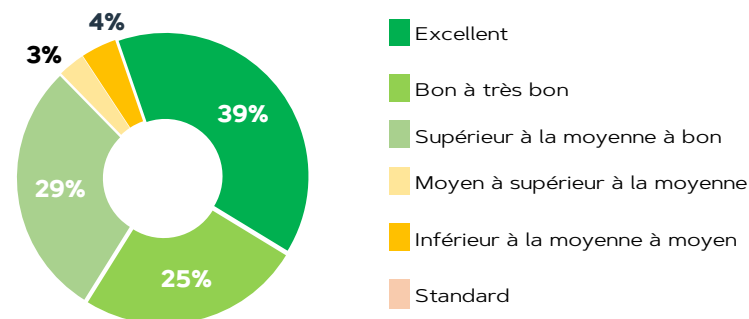


# AXÉ SUR LES CENTRES URBAINS

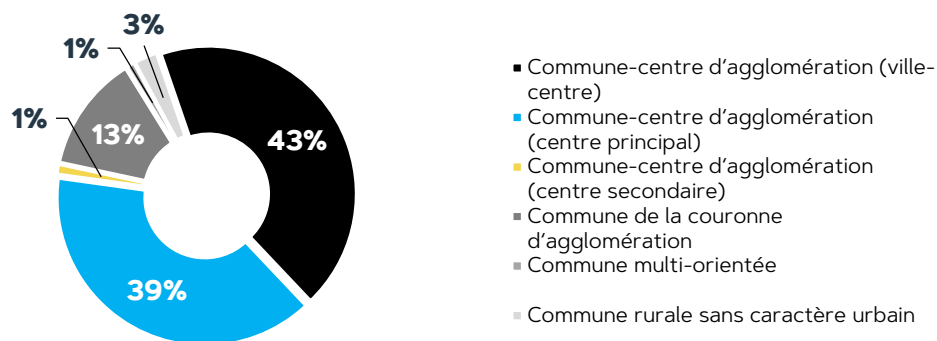
## RÉPARTITION EN FONCTION DE L'ÉVOLUTION DE L'EMPLOI DANS LA COMMUNE D'IMPLANTATION SUR CINQ ANS <sup>1&3</sup>



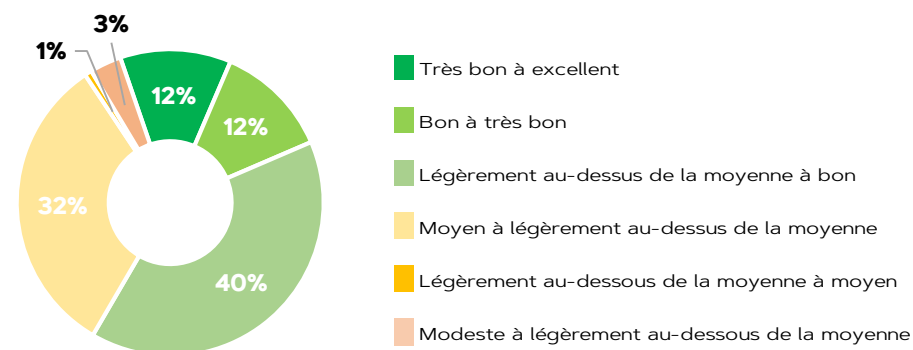
## RÉPARTITION NOTE MACRO W&P <sup>1&4</sup>



## RÉPARTITION PAR CARACTÈRE URBAIN DE LA COMMUNE <sup>1&2</sup>



## RÉPARTITION NOTE MICRO W&P <sup>1&4</sup>

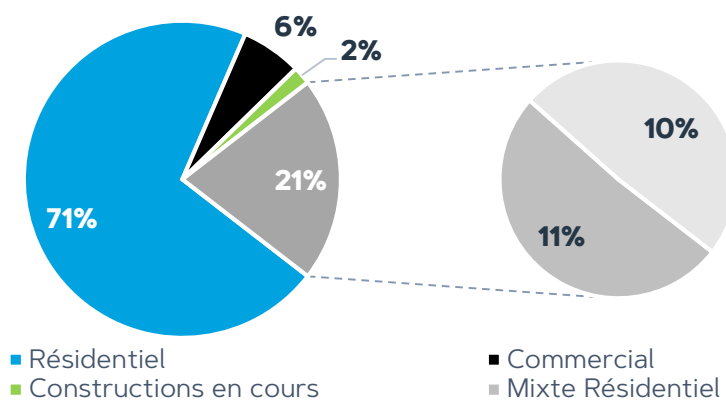


1 Selon la valeur vénale au 31 décembre 2023, source : Wüest Partner  
2 La répartition régionale se fait selon la typologie spatiale de l'OFS

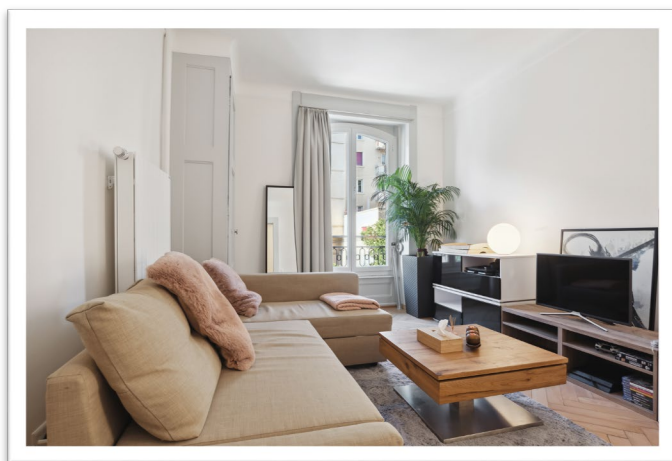
3 Les données sur l'emploi au niveau des municipalités proviennent de l'OFS  
4 Source : Wüest Partner

# PRÉPONDÉRANCE RÉSIDENTIELLE

UN PORTEFEUILLE À FORTE DOMINANCE RÉSIDENTIELLE<sup>1</sup>



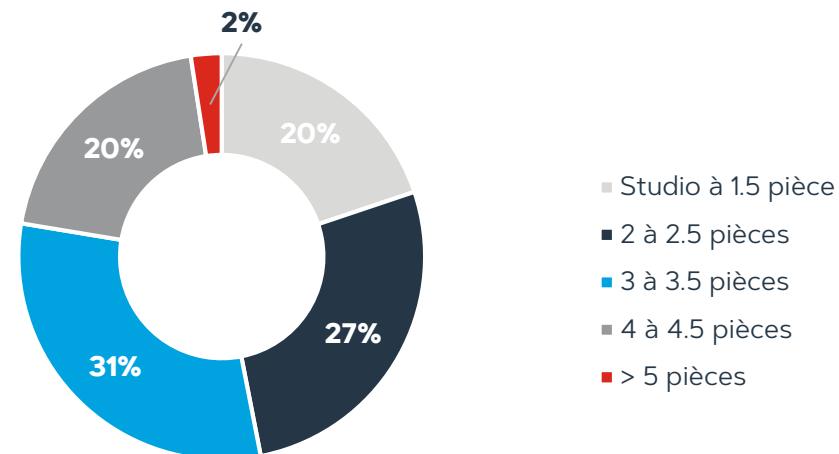
Avenue Nestlé 45,47,49, Vevey



Avenue de Béthusy 30 à Lausanne

- 1 Selon la valeur vénale au 31 décembre 2023
- 2 Selon le nombre d'objets au 31 décembre 2023

## DES TYPOLOGIES TRÈS RECHERCHÉES<sup>2</sup>



# Résultats Semestriels du Fonds et Indices Clés AMAS

## CHIFFRES CLÉS DU FONDS

Hausse des  
revenus

**+4.5%** 

Recul du taux  
de perte sur loyer

**-24%** 

Valeur vénale  
du parc stable

**+0.86%** 

	Décembre 2023	Décembre 2022
Valeur nette d'inventaire par part	<b>CHF 121.99</b>	CHF 123.58
Cours en bourse	<b>CHF 122.50</b>	CHF 122.60
Agio/disagio	<b>+0.42%</b>	-0.79%
Rendement de placement	<b>1.36%</b>	2.51%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF GAV) <sup>2</sup>	<b>0.76%</b>	0.79%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	<b>65.47%<sup>3</sup></b>	58.28% <sup>2</sup>
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>2</sup>	<b>1.22%</b>	6.33%
Taux de perte sur loyer (Sans vacants pour travaux) <sup>1</sup>	<b>1.97%</b>	2.60%
Coefficient d'endettement	<b>31.52%</b>	26.94%

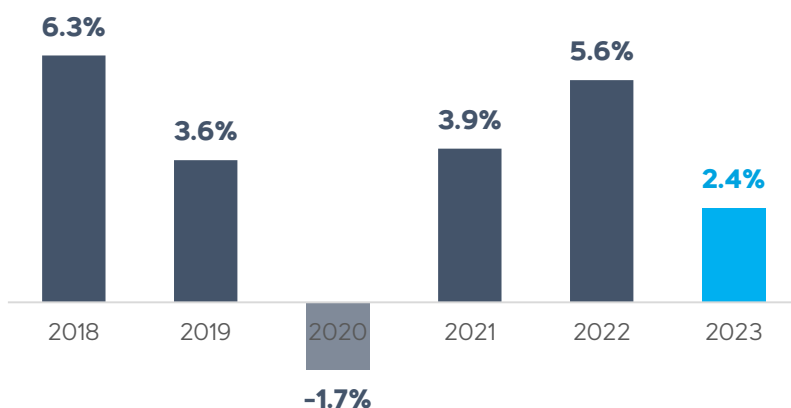
<sup>1</sup> Dont taux de vacance structurel (hors travaux) de 2.22% au 30.06.2023 à 1.63% au 31.12.2023

<sup>2</sup> Calculés sur douze mois

<sup>3</sup> Calculés sur la période sous revue (6 mois)

## PERFORMANCE & INDICATEURS CLÉS

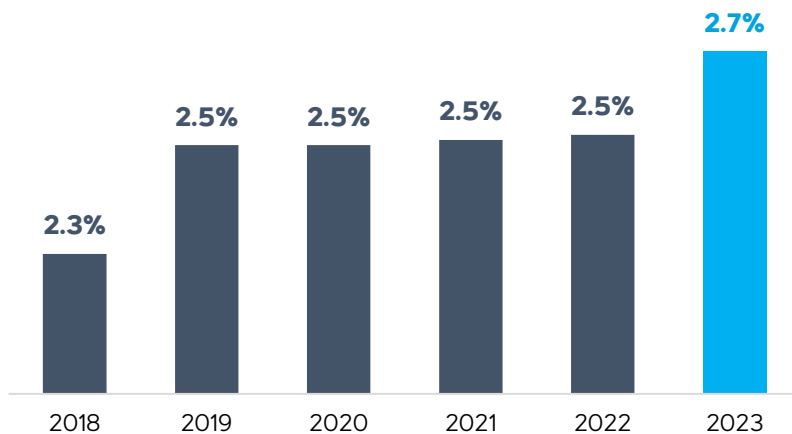
Rendement de placement\*



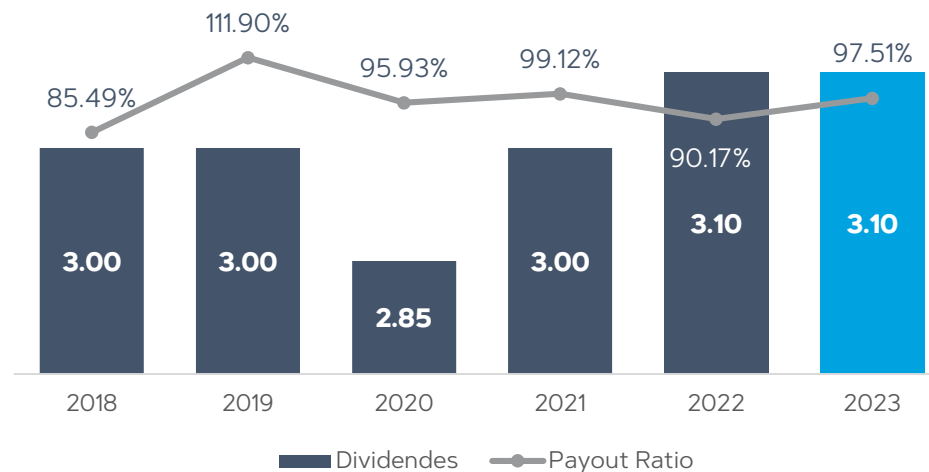
Performance sur 3 ans



Rendement sur distribution\*



Dividende versé et coefficient de distribution\*

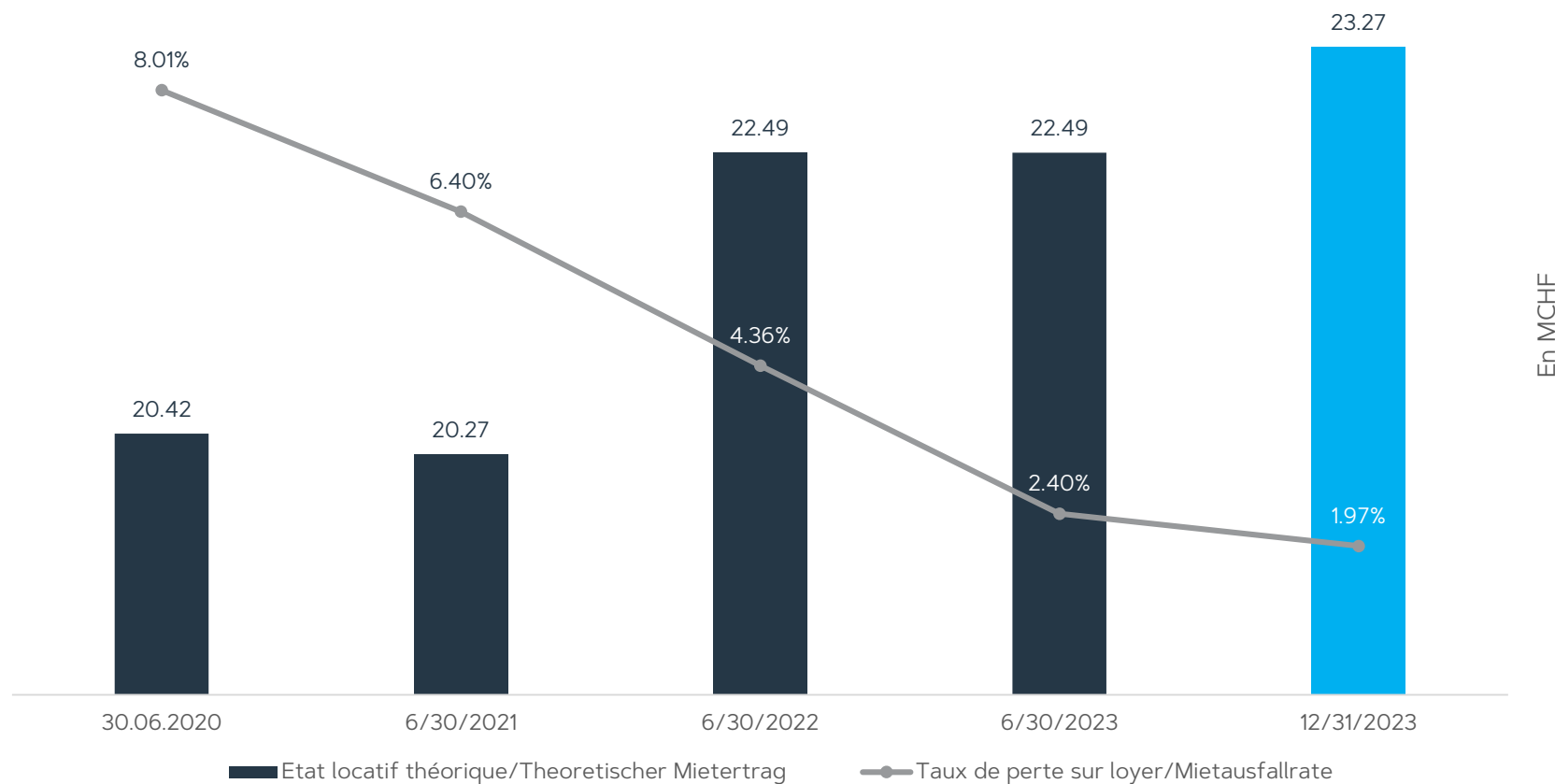


\* Données au 30 juin

Les performances passées ne garantissent pas les résultats futurs



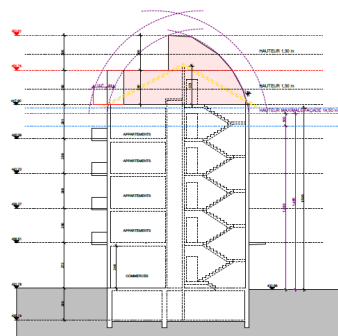
## UN TAUX DE PERTE SUR LOYER\* MAÎTRISÉ



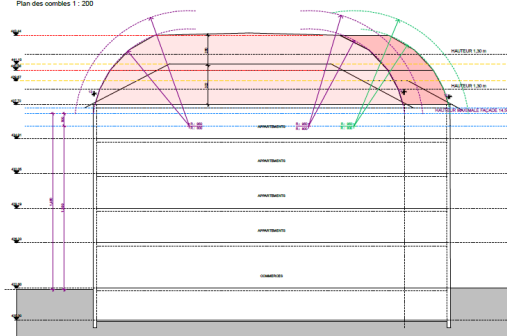
\* Sans vacants pour travaux

# TRANSACTION 2023

## Acquisition d'un immeuble en PPE sis avenue de Montchoisi 26, 28 à Lausanne



Coupe Entrante 1:200



Coupe BB 1:200

Date achat	Décembre 2023
Prix d'achat (CHF)	CHF 10.35 millions
Valeur vénale* (CHF)	CHF 11.43 millions
État locatif théorique* (yc logements bloqués L3PL)	CHF 435'109 p.a. (CHF 298.-/m <sup>2</sup> )
Taux de vacants*	0.00%
Réserve locative*	27.96% (CHF 382.-/m <sup>2</sup> )
Rendement brut* (EL/VV)	3.81% / projeté : 4.88%
* Valeurs au 31.12.2023	
Chiffres clés	
Prévisions budgétaires total	3'757'910 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	167'665 CHF
ROI total	4,46%
Création de valeur par part	0,19 CHF
Dividende supplémentaire par part	0,03 CHF

\* Estimations au 31.12.2023

	Exercice <sup>1</sup> 2023/24 CHF	Exercice <sup>1</sup> 2022/23 CHF	Var. %
Loyers (rendements bruts)	11 348 154	10 862 475	4.47%
Autres revenus	373 311	36 345	927.12%
Produits des avoirs postaux et bancaires	223	0	100.00%
Intérêts intercalaires portés à l'actif	0	4 051	-100.00%
<b>Total des revenus</b>	<b>11 721 688</b>	<b>10 902 871</b>	<b>7.51%</b>
Intérêts hypothécaires	1 805 675	451 487	299.94%
Entretien et réparations	820 848	727 464	12.84%
Administration des immeubles :			
- Frais liés aux immeubles	900 780	1 295 048	-30.44%
- Impôts fonciers	522 734	489 979	6.69%
- Frais d'administration	374 561	356 320	5.12%
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	91 810	66 261	38.56%
Impôts revenus et fortune	798 007	842 036	-5.23%
Frais d'estimation et d'audit	90 850	92 500	-1.78%
Rémunérations réglementaires versées :			
- A la direction	1 343 619	1 436 090	-6.44%
- A la banque dépositaire	74 681	74 805	-0.17%
- Commissions sur distribution	23 250	23 250	0.00%
Autres charges	60 009	62 668	-4.24%
<b>Total des charges</b>	<b>6 906 824</b>	<b>5 917 907</b>	<b>16.71%</b>
<b>Résultat net</b>	<b>4 814 864</b>	<b>4 984 963</b>	<b>-3.41%</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	0	306 397	
<b>Résultat réalisé</b>	<b>4 814 864</b>	<b>5 291 361</b>	<b>-9.01%</b>
Nombre de parts	3 000 000	3 000 000	
<b>Dividende par part</b>	<b>1.60</b>	<b>1.76</b>	<b>-9.01%</b>
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF GAV)	0.76%	0.79%	

<sup>1</sup> Chiffres non-audités, du 01.07.2023 au 31.12.2023 (6 mois)

Pour les résidents fiscaux suisses, la performance est nette d'impôts (fortune et impôts sur le revenu).  
Les performances passées ne garantissent pas les résultats futurs

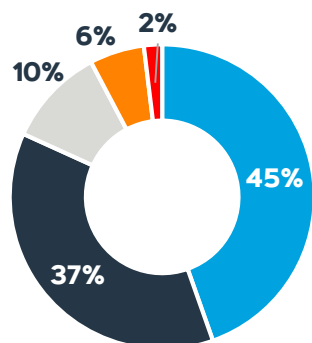
# Indices Environnementaux selon AMAS

# ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE ET INDICES ENVIRONNEMENTAUX AMAS<sup>1</sup>

## Etiquette globale du parc (Scope 1+2)

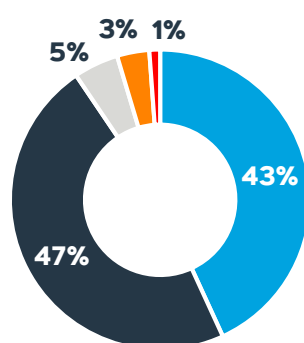


### Mix énergétique



- Gaz
- Mazout
- CAD Ville
- Electricité des communes
- Electricité

### Émission de gaz à effet de serre Scope 1 & 2



- Gaz
- Mazout
- CAD Ville
- Electricité des communes
- Electricité

	Indices Clés	2022	2021
	Surface de Référence Énergétique totale (SRE)	<b>109'441 m<sup>2</sup></b>	120'166 m <sup>2</sup>
	Surface de Référence Énergétique déterminante (SRE)	<b>105'526 m<sup>2</sup></b>	110'815 m <sup>2</sup>
%	Taux de couverture <sup>2</sup>	<b>96,42%</b>	92,22%
	Indice de Dépense de Chaleur (IDC)	<b>397 MJ/m<sup>2</sup></b>	367 MJ/m <sup>2</sup>
	Emission de CO <sub>2</sub>	<b>25,96 kg/m<sup>2</sup></b>	25,64 kg/m <sup>2</sup>
	Consommation d'eau	<b>1,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	0,97 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
	Intensité énergétique	<b>110,74 kWh/m<sup>2</sup></b>	107,50 kWh/m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Asset Management Association Switzerland (circ. 04/2022 et 06/2023)

<sup>2</sup> Calculé avec la surface de référence énergétique (SRE)

Source : rapport Signa-Terre SA 2022, non audité

## POSITIONNEMENT DE NOTRE PARC IMMOBILIER



**MCHF 94.52**

CAPEX totaux pour  
atteindre objectif  
2050\*



**MCHF 3.50**

CAPEX / an jusqu'à  
2050\*



**4,0%**

ROI estimé selon la  
méthode "Fracheboud"

**MINERGIE®**

**19,7%**

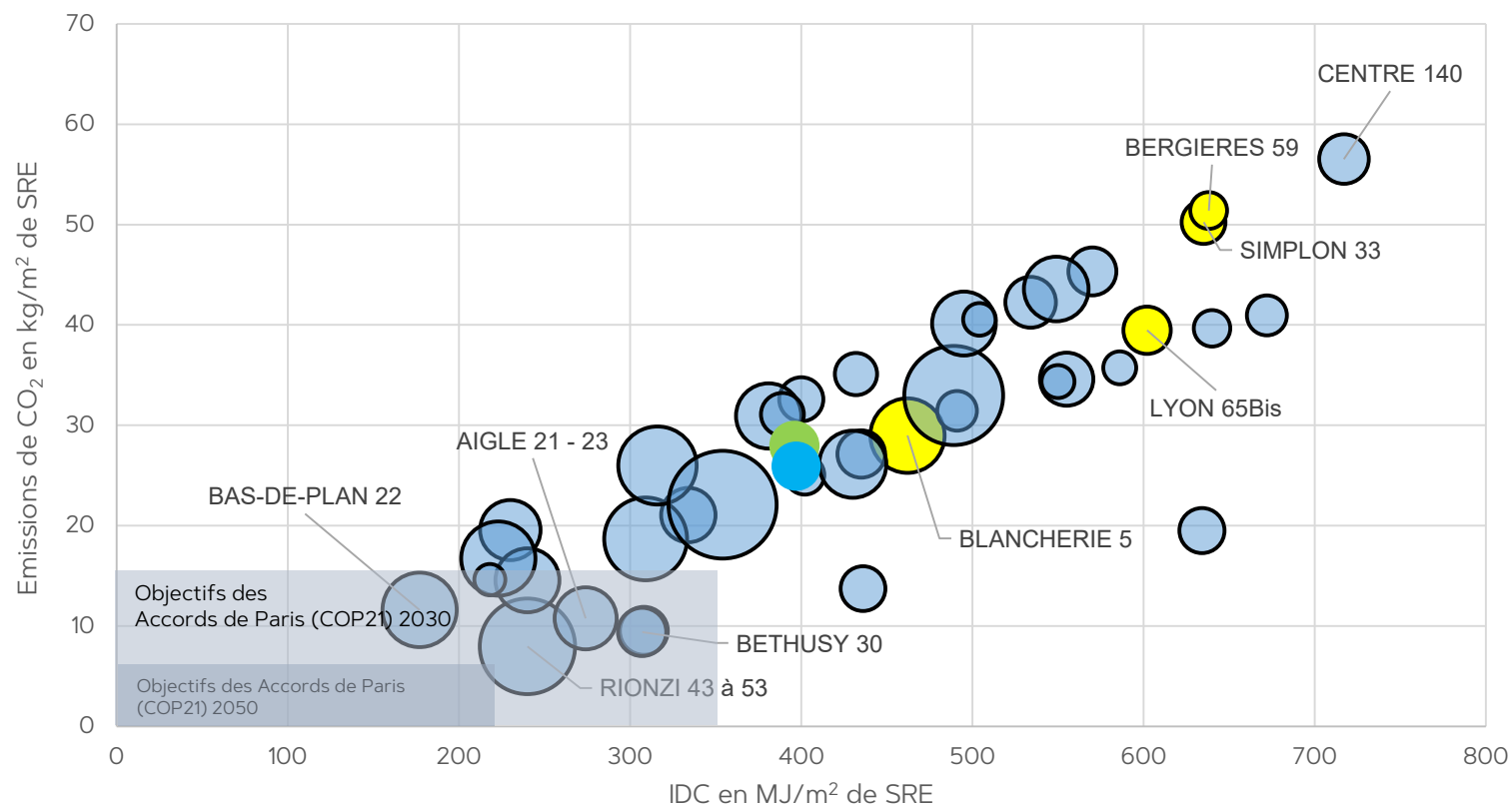
Immeubles labélisés,  
selon la valeur vénale



**20,3%**

immeubles en ligne  
avec objectif 2030,  
selon SRE

\* Estimations selon logiciel Immo Data-pro®



Source : rapport Signa-Terre SA 2002, non audité  
La taille des bulles est proportionnelle aux SRE

# Augmentation de Capital 2024

## AUGMENTATION DE CAPITAL – OBJECTIFS

Nouvelles **opportunités d'investissement** pour **MCHF 78**  
dans les prochains mois.

**Sept nouveaux projets de construction** pour  
un volume d'investissement estimé de **MCHF 29.1** à moyen terme.

**Diminution du taux d'endettement**  
afin de continuer la croissance du fonds (cible 26-28%)



## CONDITIONS DE L'AUGMENTATION

<b>Ratio</b>	1 nouvelle pour 10 existantes
<b>Montant</b>	~ CHF 40 millions
<b>Prix d'émission</b>	CHF 123.95
<b>Période de souscription</b>	15 mars – 28 mars 2024 (12h00)
<b>Droits de souscription</b>	Cotés sur la SIX Swiss Exchange
<b>Cotation des droits de souscription</b>	15 mars – 26 mars 2024 (17h15)
<b>Libération et cotation des nouvelles parts</b>	8 avril 2024

# Pipeline d'Acquisitions

## PIPELINE D'ACQUISITIONS\*

Type	Stratégie	Localité	Statut	Transfert de propriété	Nb Logements	% Résidentiel	Prix d'achat (MCHF)	Valeur vénale (MCHF)	État locatif théorique (MCHF)	Prix effectif m <sup>2</sup> /an immeuble (MCHF)	Réserve locative en %	Taux de vacant	RB IST s/VV	RB IST* s/PA	RN IST*	RN cible**
Immeuble existant	●	Lausanne (VD)	NBO accepté – processus BO	Q3 2024	23	64%	13.00	13.90	0.52	269	38%	0.00%	3.74%	4.00%	3.09%	4.80%
Immeuble existant	●	Lausanne (VD)	NBO envoyée	Q3 2024	21	100%	7.00	7.60	0.29	254	42%	0.00%	3.83%	4.16%	3.20%	5.14%
Immeuble existant	●	Lausanne (VD)	NBO envoyée	Q3 2024	15	79%	7.00	7.60	0.29	265	32%	0.00%	3.83%	4.15%	3.19%	4.70%
Immeuble existant	●	Lausanne (VD)	NBO accepté – processus BO	Q3 2024	24	100%	7.77	8.35	0.39	251	21%	0.00%	4.65%	5.00%	4.09%	5.30%
Immeuble existant	●	Montreux-Territet (VD)	NBO accepté – processus BO	Q3 2024	46	100%	11.10	12.00	0.56	245	23%	0.00%	4.63%	5.00%	4.07%	5.34%
Immeuble existant	●	Yverdon-les-Bains (VD)	NBO accepté – processus BO	Q3 2024	27	100%	7.93	8.55	0.40	208	32%	0.00%	4.64%	5.00%	4.08%	5.90%
Portefeuille de 3 immeubles existants	●	Romanel-sur-Lausanne (VD)	NBO envoyée	Q3 2024	65	98%	24.40	26.50	1.14	245	23%	0.00%	4.30%	4.67%	3.49%	4.67%
					<b>221</b>	<b>92%</b>	<b>78.20</b>	<b>84.50</b>	<b>3.58</b>	<b>246</b>	<b>28%</b>	<b>0.0%</b>	<b>4.24%</b>	<b>4.58%</b>	<b>3.57%</b>	<b>5.02%</b>

● Core/Core+

● Value-added

\*\* Rendement immobilier sans frais du fonds

\* Liste non-exhaustive

# Projets de Densification en Cours et à Venir

# STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

Un pipeline de projets qui offrira des rendements intéressants :

Actifs	Stratégie	CAPEX DEV MCHF	CAPEX RENO MCHF	EL supp. DEV CHF	EL supp. Reno * CHF	ROI s/ DEV	ROI total s/CAPEX	Classe énergétique globale avant / après	Emissions directes CO <sup>2</sup> avant/après kg/m <sup>2</sup> **
Borde 17, 17bis à Lausanne	Démolition et reconstruction	8.21	0.00	276'108	0	3.37%	3.37%	G -> B	50 -> 0
Bergières 59 à Lausanne	1 étage de surélévation	0.74	2.01	36'000	82'725	4.88%	4.33%	G -> B	46 -> 0
Simplon 33 à Vevey	Aménagement des combles	0.33	1.22	25'200	42'055	7.73%	4.34%	F -> D	69 -> 47
Blancherie 5 à Chavannes-près-Renens	Rénovation complète	0.00	6.22	0	256'572	0	4.13%	D -> B	22 -> 0
Corsier 3 à Vevey	1 étage de surélévation	0.82	1.26	46'560	51'835	5.70%	4.75%	E -> B	38 -> 0
Lyon 65b à Genève	2 étages de surélévation	2.55	1.49	198'200	61'638	7.76%	6.42%	E -> B	40 -> 0
Grey 47 à Lausanne	1 étage de surélévation	0.82	1.07	43'750	43'959	5.36%	4.66%	F -> B	41 -> 0
Murets 10 à La Tour-de-Peilz	Aménagement des combles	0.26	2.16	19'250	88'979	7.44%	4.48%	F -> B	43 -> 0
<b>TOTAL</b>		<b>13.72</b>	<b>15.42</b>	<b>645'068</b>	<b>627'763</b>	<b>4.70%</b>	<b>4.37%</b>		

\* Méthode Fracheboud après blocage LDTR ou LPPPL, sans mise à jour des paramètres relatifs

\*\* Facteurs émissions CECB

# PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE EXÉCUTION

## Rue de la Borde 17, 17bis Lausanne (VD)

- Chantier en cours / phase gros-oeuvre
- Livraison prévue pour décembre 2024
- Il inclura : 29 appartements, 2 commerces et 2 dépôts pour une surface nette locative de 1'456 m<sup>2</sup>.
- Cet immeuble sera certifié Minergie®.

Chiffres clés	
Prévisions budgétaires densification	8'205'052 CHF
Hausse EL (densification)	276'108 CHF
ROI densification	3.37%
Création de valeur par part	0.32 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.05 CHF
Actualisation du dividende par part	1.34 CHF



Photos de chantier: Gros-oeuvre



# PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE MISE À L'ENQUÊTE

## Avenue des Bergières 59, Lausanne (VD)

- Un permis de construire pour la surélévation et rénovation complète d'un immeuble résidentiel est actuellement à l'enquête.
- Obtention attendue du permis d'ici juin 2024
- Il permettra la création de 1 nouveau logement de standing
- Cet immeuble devrait obtenir les certifications Minergie-Reno et Minergie® à l'issue des travaux
- La livraison est estimée en début d'année 2026



*Vue de la future terrasse*

Chiffres clés	
Prévisions budgétaires total	2'742'692 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	118'725 CHF
ROI total	4.33%
Création de valeur par part	0.04 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.02 CHF
Actualisation du dividende par part	0.58 CHF



*Photo de l'immeuble actuel*



*Photo de Synthèse*

# PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE MISE À L'ENQUÊTE

## Rue de Simplon 33, Vevey (VD)

- Un permis de construire pour l'aménagement des combles et l'assainissement énergétique d'un immeuble d'habitation a été déposé en septembre 2023
- Obtention du permis attendue pour mars 2024
  - Création de 2 nouveaux logements.
  - Livraison estimée début d'année 2026

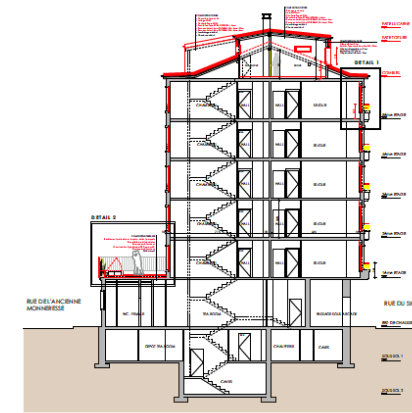


*Immeuble actuel*

Chiffres clés	
Prévisions budgétaires total	1'549'577 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	67'255 CHF
ROI total	4.34%
Création de valeur par part	0.04 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.01 CHF
Actualisation du dividende par part	0.33 CHF



*Elévation façade*



*Coupe transversale*



# PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE MISE À L'ENQUÊTE

## Rue de la Blancherie 5, Chavannes-près-Renens (VD)

- Dépôt d'une demande de permis de construire pour la rénovation complète de l'immeuble et le remplacement des balcons :
  - Isolation enveloppe et façade ventilée
  - Passage au chauffage urbain
  - Mise aux normes sécurité incendie
  - Mise aux normes sécurité physique et sismique
  - Remplacement balcons et ascenseur
- Délai estimé de l'obtention du permis : printemps 2025
- Livraison estimée pour la fin d'année 2026

Chiffres clés	
Prévisions budgétaires rénovation	6'219'923 CHF
Hausse EL (Fracheboud)	256'572 CHF
ROI rénovation	4.13%
Création de valeur par part	-0.20 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.04 CHF
Actualisation du dividende par part	1.25 CHF



*Immeuble actuel*



*Photo de synthèse*

# PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE MISE À L'ENQUÊTE

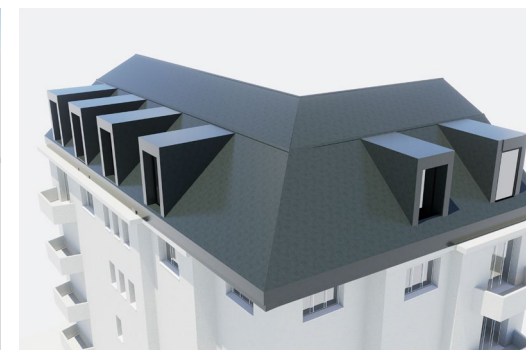
## Avenue de Corsier 3 à Vevey (VD)

- Un projet de surélévation d'un étage et la rénovation complète d'un immeuble d'habitation est actuellement à l'étude
- Dépôt du permis estimé : décembre 2023 (préalable) et été 2024 (définitif)
- Il permettrait la création de 2 nouveaux logements.
- Cet immeuble devrait obtenir les certifications Minergie® et Minergie-P à l'issue des travaux.
- La livraison est estimée en fin d'année 2026



*Immeuble actuel*

Chiffres clés	
Prévisions budgétaires total	2'073'571 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	98'395 CHF
ROI total	4.75%
Création de valeur par part	0.14 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.02 CHF
Actualisation du dividende par part	0.48 CHF



*Maquette architecturale 3D*

# PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE CONCEPTION

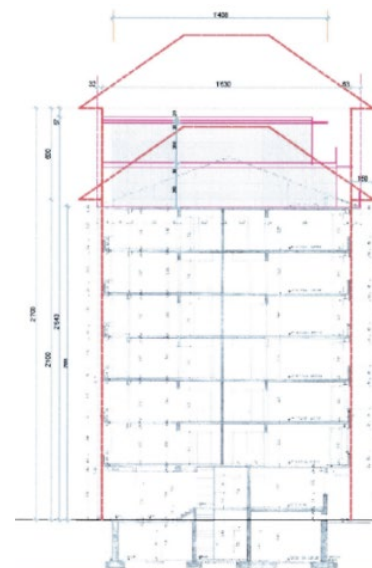
## Rue de Lyon 65bis, Genève (GE)

- Un projet de 2 à 3 étages de surélévation et un projet de rénovation complète d'un immeuble d'habitation est actuellement à l'étude
- Dépôt de permis estimé à septembre 2024
- Il permettrait la création de 8 nouveaux logements
- Cet immeuble devrait obtenir les certifications HPE-Rénovation et THPE à l'issue des travaux
- La livraison est estimée en été 2027



*Immeuble actuel*

Chiffres clés	
Prévisions budgétaires total	4'048'977 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	259'838 CHF
ROI total	6.42%
Création de valeur par part	1.03 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.04 CHF
Actualisation du dividende par part	1.26 CHF



*Coupe de gabarit surélévation*

# PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE CONCEPTION

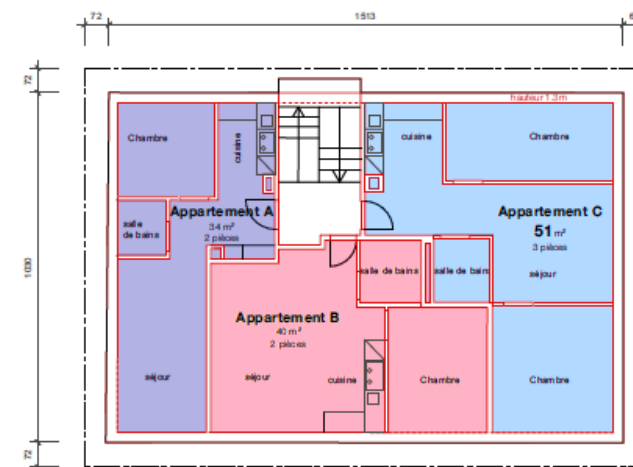
## Avenue du Grey 47 à Lausanne (VD)

- Un projet d'un étage de surélévation et de rénovation complète d'un immeuble d'habitation est actuellement à l'étude ainsi que l'ajout de balcons en façade sud
- Dépôt du permis estimé à l'été 2024
- Il permettrait la création de 3 nouveaux logements
- Cet immeuble devrait obtenir les certifications Minergie® et Minergie-P à l'issue des travaux
- La livraison est estimée pour l'été 2027



Immeuble actuel

Chiffres clés	
Prévisions budgétaires total	1'882'650 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	87'709 CHF
ROI total	4.66%
Création de valeur par part	0.12 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.01 CHF
Actualisation du dividende par part	0.43 CHF



Plan étage surélévation

# PROJET DE DÉVELOPPEMENT – PHASE CONCEPTION

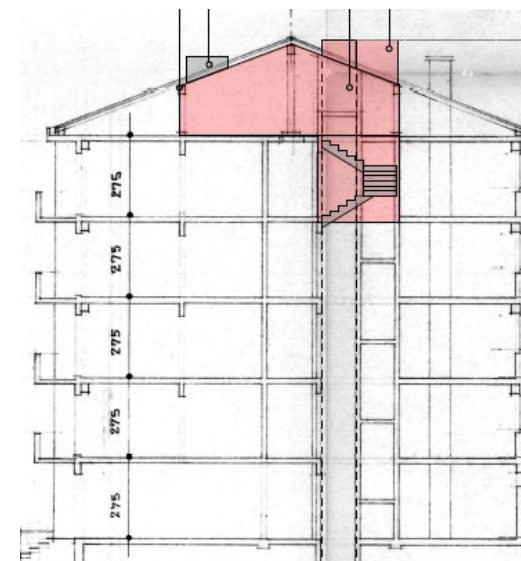
## Chemin des Murets 10 à La Tour-de-Peilz (VD)

- Un projet d'aménagement des combles et rénovation complète est à l'étude.
- dépôt permis estimé à septembre 2024
- Il permettrait la création d' 1 nouveau logement
- Cet immeuble devrait obtenir les certifications Minergie® et Minergie-P à l'issue des travaux
- La livraison est estimée à l'été 2027

Chiffres clés	
Prévisions budgétaires total	2'415'663 CHF
Hausse EL (Fracheboud + densification)	108'229 CHF
ROI total	4.48%
Création de valeur par part	0.03 CHF
Dividende supplémentaire par part	0.02 CHF
Actualisation du dividende par part	0.53 CHF



*Immeuble actuel*

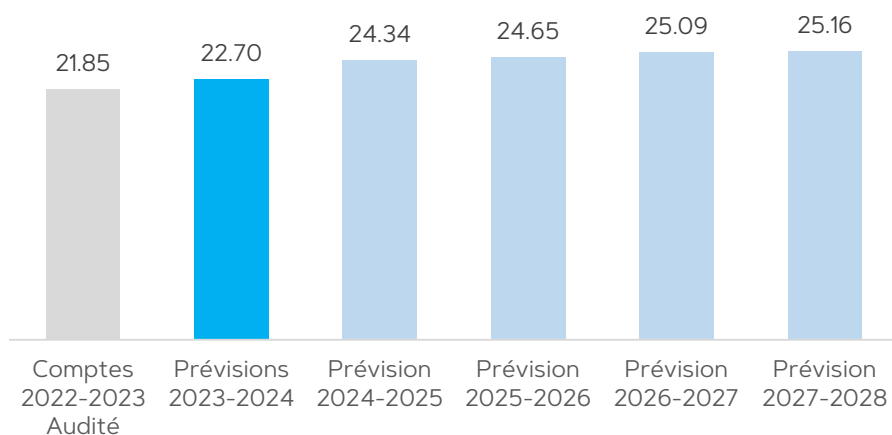


*Coupe immeuble*

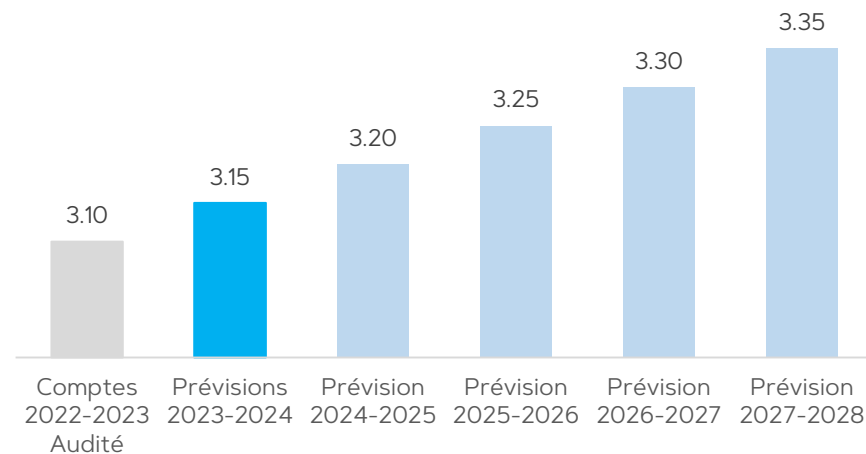
# Prévisions et Perspectives

## PRÉVISIONS À 5 ANS\*

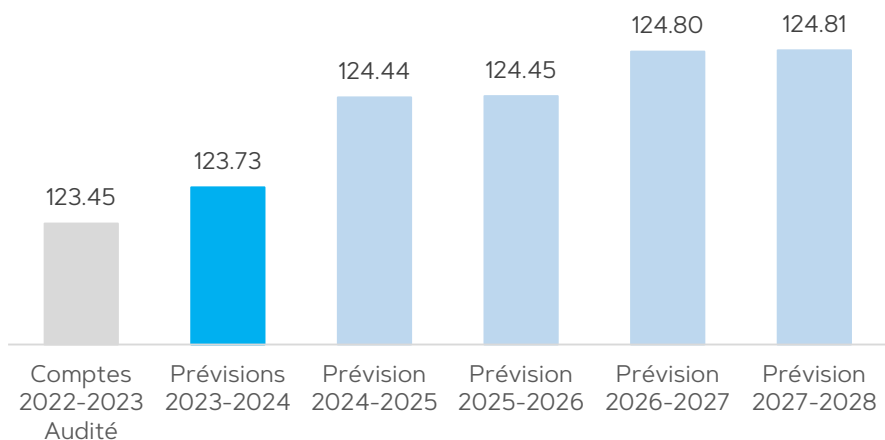
Loyers (bruts) en MCHF



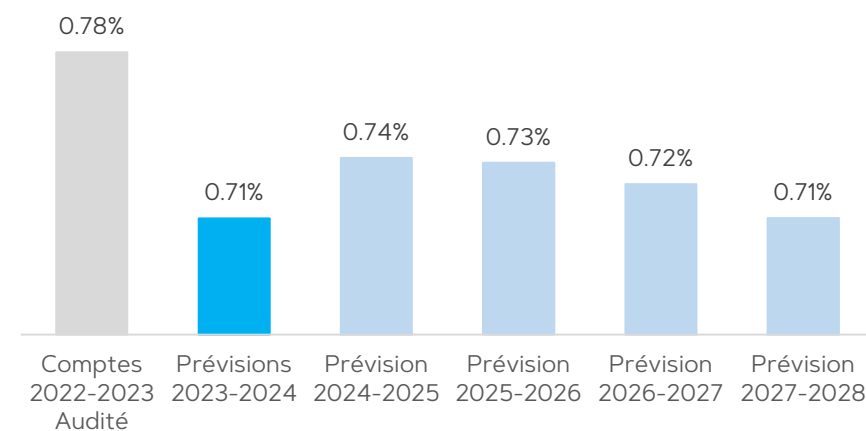
Distribution dividende en CHF



Valeur nette d'inventaire (VNI) en CHF



TER GAV



Les performances passées ne garantissent pas les résultats futurs

\* Y compris augmentation de capital, 1 acquisition et scénario de baisse du taux d'endettement hypothécaire

## PERSPECTIVES

### Une stratégie d'expansion concentrée sur les centres urbains

- **Vente** des actifs non-stratégiques pour **recycler le capital** et réaliser les **gains en capitaux**.
- **Levée de capitaux** pour un montant cible de **MCHF 40** prévue en Q1 2024
- **Acquisition** de nouveaux immeubles résidentiels localisés dans des **centres urbains de Suisse Romande**.

### Une gestion active axée sur l'optimisation des revenus locatifs et des coûts opérationnels

- **Monitoring** rigoureux de la **vacance**. Taux de vacance structurel cible de **2.5%**.
- Optimisation des consommations énergétiques grâce à la mise en œuvre d'un **contrat de performance énergétique** sur l'ensemble du parc.

### Stabilité des performances financières

- Maintenir une **distribution stable** et un **rendement** de placement d'environ **4.5%**
- Réduire le **taux d'endettement** à un taux cible entre **26%-28%**.

### Densification du parc immobilier et mesures d'assainissement énergétique

- Nous profitons de nos **projets de densification** pour procéder aux **assainissements énergétiques** de nos immeubles et obtenir des labels tels que **Minergie** et équivalents.
- **8 analyses de faisabilité** lancées en vue de projet de densification et/ou assainissement énergétique.



# Informations Additionnelles

## Caractéristiques du fonds

Date de lancement	28 Mars 2014
Date de cotation à la bourse SIX	12 Octobre 2018
Symbole boursier SIX	DSPF
ISIN	CH0215751527
Ticker Bloomberg	DSPF SW Equity
Numéro Valeur	21 575 152
Direction de fonds	Solutions & Funds SA
Gestionnaire du fonds	Dominicé & Co – Asset Management
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers

## PROSPECTUS

Le prospectus du fonds ainsi que les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus, gratuitement, sur demande à la Direction de fonds Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges, Suisse.

## CONTACTS

Pour toutes questions concernant le fonds, veuillez contacter:

Investor Relations

✉ [ir@dominice.com](mailto:ir@dominice.com)

📞 +41 22 319 2080

<https://www.dominice.com/>

**Dr. Michel Dominicé, Associé Senior**

Dr. Michel Dominicé a créé Dominicé en 2003 en lançant son premier fonds d'investissement, basé sur ses recherches sur le comportement myopique des investisseurs en actions. Depuis, il n'a cessé de faire croître la société en proposant des produits d'investissement spécifiques parmi lesquels des fonds de volatilité, d'actions et d'immobilier, ainsi qu'un service de gestion privée. Avant de créer la société, Michel dirigeait chez Lombard Odier à Genève les départements en charge des actions US et actions mondiales, étant responsable de CHF 2 milliards d'investissements en actions. Il a débuté sa carrière dans la recherche au sein de nombreuses institutions financières internationales à Genève, Londres, New York et Hong Kong. Michel Dominicé est titulaire d'un Doctorat en Economie de l'Université de St-Gall, où il a présenté sa thèse sur la politique monétaire alors qu'il travaillait à la Banque Nationale de Roumanie.

**Pierre de Saab, Associé**

Depuis son arrivée chez Dominicé en 2010, Pierre de Saab a considérablement contribué au développement du fonds d'investissement phare de la société. Aujourd'hui, il dirige la recherche et les opérations de trading au sein du département d'investissement ainsi que la stratégie globale de développement commercial de Dominicé. Avant de rejoindre Dominicé, Pierre a occupé des postes clés chez Crédit Suisse et UBS à Zurich, Londres et New York, où il a développé et dirigé plusieurs unités de trading de dérivés actions. Durant sa carrière, Pierre a acquis une solide expérience dans la création de systèmes de trading et de gestion des risques. Il a notamment développé des stratégies de trading ainsi que des produits dérivés innovants destinés à des hedge funds et des investisseurs institutionnels qualifiés. Pierre est titulaire d'un Master d'Ingénierie en Mathématiques de l'EPFL, d'un Master en Immobilier de l'Université de Genève et d'un MBA de l'INSEAD.

**Diego Reyes, Gérant Senior du Fonds**

Diego Reyes a rejoint Dominicé en 2021 en tant que gérant senior, responsable du fonds immobilier. Avec plus de 10 ans d'expérience comme Directeur administratif & financier de Solvalor Fund Management S.A. et responsable du fonds immobilier Solvalor 61, Diego Reyes est spécialiste en titrisation immobilière et hautement qualifié en analyse financière et gestion des opérations. Son parcours lui a permis de développer de riches connaissances en stratégie d'investissement, ainsi qu'une grande expertise du marché immobilier Suisse. Il a débuté sa carrière en tant que comptable au sein de la société de gestion immobilière Livit AG Real Estate Management, puis de Rham SA à Lausanne. Diego est titulaire d'un diplôme d'économie et de commerce ainsi qu'un certificat de formation immobilière de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI). Par la suite, Diego a acquis une certification en gestion d'entreprise.

**Maureen du Sordet, Real Estate Project Manager**

Maureen du Sordet a rejoint l'équipe immobilière en tant que Real Estate Project Manager en 2023. Avant de rejoindre Dominicé, Maureen a travaillé pendant 10 années dans le secteur de l'ingénierie et de la construction au sein des sociétés Technip, Ingeni SA et CBRE. Durant ces années, Maureen était en charge du dimensionnement et de la réalisation de tous types de projets : bâtiment industriel, commercial et résidentiel, en Suisse et à l'étranger. Ensuite chez CBRE, Maureen a géré le développement immobilier de plusieurs grands portefeuilles, accompagnant ainsi les propriétaires dans leur gestion à moyen et long terme. Maureen est titulaire deux Masters of Science en ingénierie structurale de l'Imperial College London et de l'ENTPE en France.

**Fabrice Morel, Real Estate Asset Manager**

Fabrice Morel a rejoint l'équipe immobilière en tant que Real Estate Asset Manager début 2022.

Avant de rejoindre Dominicé, Fabrice a travaillé pendant 17 ans pour de Rham SA, une régie immobilière renommée de Lausanne. Durant ces années, il supervisait la gestion courante des immeubles des parcs immobiliers institutionnels. Il a accompagné les propriétaires dans la gestion à moyen et long terme de leur patrimoine immobilier. Il a également conseillé les investisseurs lors de la construction d'immeubles afin d'optimiser leur revenu locatif.

Fabrice est titulaire d'un Brevet Fédéral de gérant d'immeubles.

**Marie Lemaître, Real Estate Finance Manager**

Marie Lemaître a rejoint l'équipe immobilière en tant que Real Estate Finance Manager en 2023. Avant de rejoindre Dominicé, Marie a travaillé pendant 9 années dans le secteur de l'audit et du contrôle de gestion au sein des sociétés PwC et Rolex. En 2018, elle décide de se consacrer à l'immobilier. Diplômée de l'Institut d'Etudes Immobilières de Genève (IEI) en 2019, Marie a acquis une précieuse expérience dans l'évaluation de biens immobiliers de rendements et de projets de développement auprès de la société CBRE. Elle s'est également occupée de la gestion financière d'un portefeuille immobilier pour le compte d'un gestionnaire d'actifs spécialisé dans l'immobilier non résidentiel. Marie est également titulaire d'un Master en comptabilité, contrôle de gestion et finance (2010) de HEC Lausanne.

**Aiste Ortiz, Senior Investor Relations Manager**

Aiste Ortiz est responsable des relations avec les investisseurs, du développement commercial et du marketing des fonds de Dominicé.

Avant de rejoindre la société en 2011, Aiste a travaillé pour Bloomberg en tant que spécialiste des dérivés d'actions et des produits structurés. Elle était responsable du développement et de la mise en œuvre des solutions de dérivés d'actions de la société en Suisse. Mme Aiste a débuté sa carrière au sein du département Cross Asset Solutions de la Société Générale à New York et à Montréal.

Elle est titulaire d'une licence en finance de l'université de Floride et d'un master en finance-assurance de l'ESSEC Business School à Paris.

**Martin Spreng, Investor Relations Manager**

Martin Spreng a rejoint l'équipe des relations avec les investisseurs de Dominicé en 2023. Il est responsable des relations avec les investisseurs, du développement commercial et du marketing des fonds de Dominicé.

Avant de rejoindre Dominicé, Martin Spreng a travaillé chez Alquant, une société de gestion d'actifs spécialisée dans les stratégies de couverture et les solutions fintech. Il était responsable du développement stratégique et commercial de la société. Martin a commencé sa carrière dans le domaine du trading de produits structurés et de dette privée chez Valcourt à Genève. Il est titulaire d'un bachelor de HEC Lausanne et d'un master en banque et finance de l'Université de Zurich.

**Pascale Imhoff, Chief Compliance Officer**

Pascale a rejoint Dominicé en tant que Chief Compliance Officer en 2012. Avant cela, elle était préposée aux enchères immobilières à l'office des poursuites de Genève, adjointe de direction à l'office des faillites, puis elle a rejoint le service des opérations foncières de la Ville de Genève. Elle a débuté sa carrière au sein du département de la clientèle privée de la SBS (aujourd'hui UBS) à Bâle. Elle a également été juriste à l'office des contributions, et a travaillé à la Faculté de SES (sciences économiques et sociales) de l'Université de Genève comme assistante en droit.

Pascale Imhoff a obtenu le Master en droit de l'Université de Genève.

**Dr. Michael Heintze, Chief Risk Officer**

Michael a rejoint Dominicé & Co en tant que Chief Risk Officer en 2012. Il a obtenu son diplôme en physique nucléaire en 1984 à l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL). Après avoir obtenu son doctorat en physique appliquée, également à l'EPFL, il a rejoint UBS à Zurich et à Genève en 1990 et a passé ses premières années en tant que négociateur de produits dérivés à revenu fixe et d'actions. Il a ensuite géré le projet de mise en œuvre du système mondial de gestion des risques (Value-at-Risk) pour UBS, en préparation de l'approche du modèle interne de la banque selon Bâle II. Après avoir mené à bien ce projet, Michael a rejoint en 1998 le groupe André, une importante société de négoce de matières premières agricoles, en tant que directeur des risques du groupe. En 2003, il a rejoint le comité des investissements alternatifs de Heritage Bank à Genève en tant que Chief Risk Officer, Alternative Investments. Depuis 2011, Michael fournit des services de gestion des risques en tant que consultant.

**Liv Droz, Chief Operating Officer**

Liv Droz a rejoint Dominicé en 2017 et est en charge des opérations de la société.

Avant de rejoindre Dominicé, Liv a occupé différentes fonctions au Credit Suisse, notamment en tant qu'avocate spécialisée dans les fusions et acquisitions et les transactions, conseillère juridique en gestion de fortune et spécialiste juridique des produits dérivés. Auparavant, elle était avocate chez Lenz & Staehelin à Genève et à Zurich, où elle se concentrait sur les litiges et l'arbitrage, ainsi que sur les questions commerciales, de financement et de fusions et acquisitions. Liv a commencé sa carrière en tant qu'analyste financier chez Morgan Stanley à New York.

Liv est titulaire d'un Master en droit de l'Université de Lausanne, ainsi que d'un LL.M de l'Université de Georgetown, Washington DC. Liv est admise au barreau de New York et au barreau de Genève.

## **AVERTISSEMENT**

Cette présentation a été préparée par Dominicé & Co - Asset Management (“Dominicé & Co”) dans l’unique objectif de fournir des informations générales au destinataire de la présentation.

Ce document n’est pas juridiquement contraignant et ne constitue en aucun cas une offre, une invitation ou une recommandation d’acheter ou de vendre un produit ni un conseil juridique ou fiscal.

Ce document ne doit être distribué ou utilisé, par une personne ou une entité, dans aucune juridiction dans laquelle la distribution ou l’utilisation serait contraire aux lois ou règlements en vigueur. Les informations publiées ici le sont à des fins d’information générale uniquement et toute personne en possession de ce document a la responsabilité de s’informer et de se conformer à toutes les lois et règlements applicables.

**LES PERFORMANCES PASSEES NE GARANTISSENT PAS LES RESULTATS FUTURS.**

Dominicé & Co ne fournit aucune garantie, ni implicite ni expresse, quant à l’exactitude ou à l’exhaustivité des informations ou des opinions exprimées dans ce document par Dominicé & Co, un de ses membres, un de ses employés ou de sociétés affiliées. Dominicé & Co décline toute responsabilité en relation avec l’exactitude ou l’exhaustivité des informations et opinions exprimées. Les informations et opinions exprimées ici peuvent être modifiées en tout temps sans notification préalable.